

Magazine van Woningcorporatie WoonGenoot Jaargang 8 | September 2009

# thuis

genoot

**WoonGenoot**  
woningcorporatie

WoonGenoot presteert  
uitstekend  
blijkt uit Visitatie

**Toveren met Kleur  
een metamorfose  
voor uw woning**

Wandelen door Hatert

Een nieuwe  
**woonconsulent**  
Aangenaam...

**Nieuwbouw  
Oosterhout**



## Regelzucht

Nederlandse woningcorporaties mogen het overgrote deel van hun woningen voortaan alleen nog verhuren aan huishoudens die qua inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag. Tenminste, als het aan de Europese Unie ligt. Twee maanden geleden werd in Brussel aangekondigd dat woningcorporaties tachtig procent van alle vrijkomende woningen met een huur tot € 650,- per maand, alleen nog mogen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot circa € 28.000,- per jaar. Eberhard van der Laan, minister van Wonen, Werken en Integratie, overlegt momenteel over dit voorstel met de Europese Commissie.

Ik ben er uiteraard helemaal vóór dat woningcorporaties zich in eerste instantie richten op de huisvesting van mensen met een lager inkomen. Maar dit vind ik een onzalig plan.

Dertig procent van alle bewoners van WoonGenoot heeft recht op huurtoeslag. Aan hen mogen we dus zonder problemen woningen blijven toewijzen. Daarnaast mogen we, volgens de Europese Commissie, 20 procent van de woningen toewijzen aan woningzoekenden met een hoger inkomen. Maar wat doen we dan met de rest van onze woningen, in totaal de helft van ons woningbezit? Brussel geeft aan dat de toewijzingseis alleen geldt

voor nieuwe huurcontracten. De regel heeft geen consequenties voor huishoudens die al wonen. Er blijven dus, volgens de Commissie, geen woningen over. Dit stelt mij niet gerust. Het is namelijk een waanidee te veronderstellen dat mensen die iets meer verdienen dan de vastgestelde € 28.000,- per jaar zich van alles kunnen veroorloven. Ze krijgen de financiering voor een koopwoning vaak niet rond, waardoor ze nauwelijks toegang hebben tot de koopmarkt. De commerciële huursector is voor hen onbetaalbaar en dus onbereikbaar. Het aanbod van particuliere huurwoningen is bovendien beperkt. Deze mensen zijn afhankelijk van het woningaanbod van een woningcorporatie.

Met de invoering van de Europese toewijzingseis dreigt deze groep tussen 'wal en schip' te raken bij de zoektocht naar woonruimte. Let wel, het gaat hier maar liefst om zo'n 1,5 miljoen huishoudens in Nederland.

Ik vind het al met al onbegrijpelijk dat mensen met een bescheiden middeninkomen voortaan geen aanspraak meer kunnen maken op het overgrote deel van de corporatiewoningen. Hopelijk komt de Europese Commissie snel tot andere inzichten.

Theo Heijnen, directeur/bestuurder

# In dit nummer:



4

Visitatierapport WoonGenoot



6

Woonconsulent Charlotte Bakkers

Dit bewonersblad is een uitgave van woningcorporatie WoonGenoot. Het blad verschijnt vier keer per jaar en wordt gratis bezorgd op de woonadressen van onze huurders.

#### Redactie

Theo Heijnen, Ton Gerrits, Jos Meeuwssen, Frank Peters en Schrijfburo Terwisscha & Wagenaar

#### Concept en coördinatie

Bens Periodieken en Schrijfburo Terwisscha & Wagenaar, Leeuwarden

#### Vormgeving, opmaak en drukwerk

Bens Periodieken, [www.bensperiodieken.nl](http://www.bensperiodieken.nl)

#### Fotografie

Marten Aukes, Kubaard

#### Drukwerk

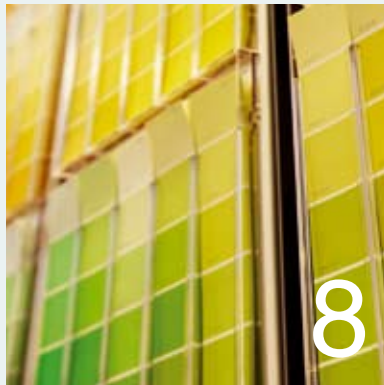
Grafische Groep Van der Eems

**WoonGenoot**  
woningcorporatie

Aldenhof 5002, 6537 EC Nijmegen  
T. 024 344 06 39 E. [info@woongenoot.nl](mailto:info@woongenoot.nl)

#### Openingstijden WoonGenoot

Maandag t/m donderdag: 8.30 - 16.30 uur  
Vrijdagochtend: 8.30 - 12.30 uur



8

Toveren met kleur



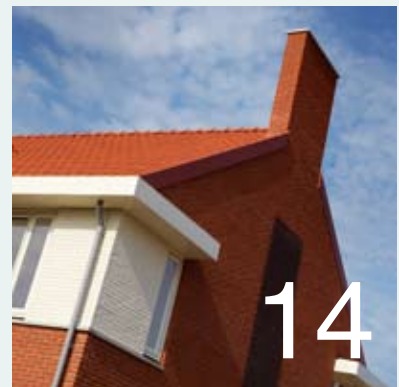
10

Wandelen door Hatert



12

Huurwoningen te koop



14

Nieuwbouw in Oosterhout

Disclaimer. Bij de totstandkoming van deze uitgave is de grootst mogelijke zorgvuldigheid betracht. Desalniettemin kan de uitgever geen verantwoordelijkheid nemen of aansprakelijk worden gesteld voor mogelijk verkeerde informatie.



# Visitatierapport toont aan: WoonGenoot presteert buitengewoon goed

De prestaties van WoonGenoot zijn door het onafhankelijke bureau Raeflex beoordeeld met het rapportcijfer 8. Raeflex voerde de afgelopen maanden een visitatie uit bij WoonGenoot: een onafhankelijk onderzoek dat inzicht geeft in de prestaties van de woningcorporatie. “WoonGenoot is een ondernemende, maatschappelijk betrokken woningcorporatie die zich zeer actief opstelt om tot prestaties te komen in het werkveld”, luidde de eindconclusie van Raeflex. Alle woningcorporaties die bij branchevereniging Aedes zijn aangesloten, moeten eens in de vier jaar verplicht een visitatie laten uitvoeren door een onafhankelijk bureau. WoonGenoot besloot dat eind 2008 te laten doen, gelijktijdig met woningbouwstichting De Gemeenschap en Woonstichting Gendt uit Gendt. “Wij zagen wel voordelen in het gelijktijdig laten visiteren”, legt directeur/bestuurder Theo Heijnen van WoonGenoot uit. “Het is efficiënt. De visitatiecommissie spreekt met diverse partijen, die deels overeenkomen voor de drie woningcorporaties. Het is dus veel praktischer om die mensen in één keer op te trommelen.”

#### **Transparant en open**

Heijnen ziet duidelijk het belang van een visitatie. “Het geeft niet alleen aan waar je als woningbouwcorporatie staat en waar je mee bezig bent, maar het toont ook of je voldoende presteert, in hoeverre de organisatie zijn ambities waarmaakt en of alle betrokken partijen voldoende worden betrokken en geïnformeerd. Om die reden spreekt de visitatiecommissie uitgebreid met iedereen die betrokken is bij onze werkzaamheden. Zij vragen hen hoe wij handelen, wat men van onze ambities en prestaties vindt en in hoeverre wij transparant en open communiceren.”

---

“We willen niet alleen stenen stapelen, maar richten ons op de kwetsbaren in de maatschappij”

---

#### **Alle informatie paraat**

De visitatiecommissie beoordeelde WoonGenoot op vijf verplichte onderdelen zoals ‘presteren naar eigen ambities en doelen’, ‘presteren naar vermogen’ en ‘governance’. De onderwerpen werden voorgelegd en uitgebreid besproken met de stakeholders of, zoals Heijnen ze liever noemt, belanghouders: huurders, de huurdersvereniging, de ondernemingsraad, het managementteam, maar ook wethouders en gemeentelijke ambtenaren, politie en welzijnsorganisaties, zorginstellingen, belangenverenigingen, collega-corporaties enzovoort.

“Daarnaast moet je aan de hand van allerlei documenten, zoals het jaarverslag, prestatieovereenkomsten en convenanten, laten zien waar je als woningbouwcorporatie mee bezig bent. We hebben evaluaties moeten opstellen, onze ambitie beschreven en onze visie, missie en doelstellingen helder vastgelegd. Dat moet je tijdens de visitatie allemaal paraat hebben.”

#### **Stedelijke problematiek**

Heijnen heeft overigens geen moment opgezien tegen de visitatie. “Je weet zelf

natuurlijk heel goed hoe je ongeveer functioneert. Wij voerden twee jaar geleden een grootschalig onderzoek uit onder onze huurders en kregen toen een gemiddeld rapportcijfer van 8,2. Dat geeft ongeveer wel aan waar je staat. Maar het was natuurlijk best spannend. Een visitatie geeft glashelder aan of je daadwerkelijk doet wat je zegt. Op welke wijze je invulling geeft aan de problematiek die speelt in de stad. En dat vinden wij juist heel belangrijk. Want wij willen niet alleen stenen stapelen, maar wij richten ons vanuit een maatschappelijke verantwoordelijkheid ook op de kwetsbaren in de samenleving."

### Verbeterpunten

De bestuurder van WoonGenoot is dan ook trots op het rapportcijfer dat de visitatie opleverde. "Ik heb begrepen dat een acht niet zo vaak wordt gegeven. Dit is dus een bijzondere prestatie en een prachtig

resultaat. Overigens waren er ook wat verbeterpunten, bijvoorbeeld op het gebied van Governance. "De commissie liet zich o.a. kritisch uit over de zittingsduur van de commissarissen. WoonGenoot zou moeten verjongen, zodat de Raad van Commissarissen meer een afspiegeling is van de samenleving. Natuurlijk nemen we dit punt mee, maar wat mij betreft gaat het bij goed toezicht houden niet over leeftijd maar over kwaliteit en vitaliteit van de commissarissen." Bovendien geeft het rapport aan dat WoonGenoot naast een lange termijn strategie ook scenario's voor de toekomst zou moeten ontwikkelen. Heijnen: "denk bijvoorbeeld aan een scenario bij vergrijzing, een krimpscenario en noem nog maar wat varianten. Ook daar gaan we mee aan de slag. Overigens scoorden we op onze 'zwakke' punten nog steeds gemiddeld een zeven."



### Zelfgenoegzaamheid

Tot slot beken Heijnen dat hij eigenlijk vooral trots is op de positieve beoordeling van de huurders van WoonGenoot. Aandacht voor onze bewoners is immers onze eerste zorg. Dat staat altijd voorop", aldus Theo Heijnen, directeur/bestuurder van WoonGenoot. "Wanneer huurders aangeven dat WoonGenoot een betrokken, open en transparante organisatie is, dan is dat voor mij voldoende. En verder geen zelfgenoegzaamheid, we gaan gewoon op deze weg door. Er is nog genoeg te doen!"

---

"Een visitatie is een onafhankelijk onderzoek dat inzicht geeft in de prestaties van een corporatie"

Nieuwe woonconsulent Charlotte Bakkers:

# 'Geen woningzoekende is hetzelfde'

WoonGenoot heeft sinds drie maanden een nieuwe woonconsulent, Charlotte Bakkers. "Ik behandel alle mensen op gelijke voet en wil iedereen zo goed mogelijk van dienst zijn", aldus de 31-jarige Nijmeegse. Een portret van een gedreven medewerker. Charlotte Bakkers volgde meao in Nijmegen, bedrijfscommunicatie en pr, en werkte daarna voor verschillende bedrijven. Een leerzame periode, zoals ze het zelf omschrijft. "Ik heb verschillende banen via uitzendbureaus gehad. Ook werkte ik bij een installatiebedrijf hier in de stad, waar ik de planning verzorgde. Daarna kwam ik bij de Hogeschool van Arnhem en Nijmegen terecht. Dat bleek een verkeerde uitstap: veel te groot voor mij. Via een competentietest kwam ik bij WoonGenoot."

## **Zeer afwisselend werk**

Een schot in de roos, zo bleek. "De woningcorporatie en de functie die ik hier heb sluiten goed bij mij aan", zegt Charlotte. "Met andere woorden: ik zit helemaal op mijn plek bij WoonGenoot. Van collega's hoor ik ook wel eens dat ze het gevoel hebben dat ik hier al veel langer werk. Dat gevoel heb ik zelf ook. Ik ken hier iedereen, want we zijn een relatief kleine organisatie. Daar voel ik me prettig bij. Ook de inhoud van de werkzaamheden bevalt me uitstekend. Het is afwisselend, ik ben met verschillende dingen tegelijk bezig. Administratie is één van mijn taken, maar ik doe ook veel buiten de deur.

Contacten met (potentiële) huurders bijvoorbeeld. Eigenlijk zijn er geen werkzaamheden die ik niet leuk vind." Als woonconsulent houdt Charlotte zich bezig met alle verhuurzaken. "Zoals het maken van advertenties. Maar ook de woningen aanbieden aan potentiële huurders, contracten met hen tekenen. De standaardprocedures, zeg maar. Daarnaast doe ik ook de sociale kant van het verhaal. Bijvoorbeeld als burens in conflict met elkaar raken. Denk aan een struik die te veel over een schutting hangt, of poezen die teveel lawaai maken. Tot nu toe deed mijn leidinggevende dit vooral, maar in de toekomst ga ik me hier steeds meer mee bezig houden. Een uitdaging voor mij."

## **Iedereen een goed gevoel**

Als het even kan wil Charlotte iedereen tevreden stellen. "Klopt. Daarnaast behandel ik iedereen gelijk. Ik wil iedereen die bij mij komt even veel aandacht en tijd geven. Dat hoort bij mijn werk, vind ik, maar past ook bij mijn persoonlijke overtuiging. Helaas kan ik niet altijd tegemoet komen aan de wensen van de

---

"Problemen oplossen is voor mij een grote uitdaging"

---

huurders. Een voorbeeld: laatst kwam een groepje bewoners bij mij. Ze wilden graag meer groen in de straat. Daar gaan wij niet over, dus heb ik ze doorverwezen naar de gemeente."

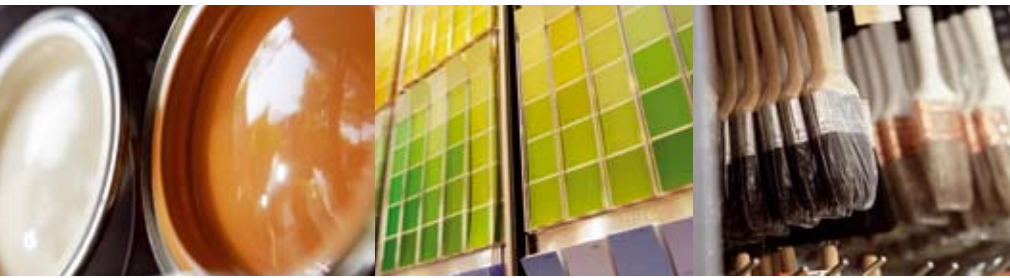
"Nog een voorbeeld. Een huurder wordt op straat gezet en wil direct een andere woning. Daar kan ik niet voor zorgen. Ik kan niet zomaar een blik woningen optrekken. De vraag is dan: hoe ga je daar als woonconsulent mee om? Wij bieden iedereen een kopje koffie en een goed gesprek aan. Het is ontzettend belangrijk dat je naar de mensen luistert, ook al kun je ze niet direct helpen. Soms heb je gewoon een vervelende boodschap voor een huurder. Daar ben ik dan ook heel duidelijk in. Toch wil ik de mensen niet met een ontevreden gevoel de deur wijzen. En dat hoeft ook helemaal niet."





#### **Contact met huurders**

Dat zijn de gevallen waarin huurders met een probleem bij WoonGenoot komen en dus te maken krijgen met Charlotte. Ook nieuwe huurders kunnen kennis maken met Charlotte, maar de kans is groot dat veel zittende huurders haar nooit tegen zullen komen. "Als er geen problemen zijn, als alles goed loopt, dan is er geen aanleiding om contact te hebben. Uiteindelijk is dat natuurlijk het beste."



Uitgekeken op het interieur. Zin in een nieuwe, frisse omgeving. Toe aan een grotere woonkamer. Zonder dure aankopen en veranderingen kunt u uw woning een metamorfose laten ondergaan. Het geheim? Geef uw interieur een andere kleur. U staat versteld van het effect. Met kleur kunt u meer bereiken dan u wellicht beseft. Zo kunt u bijvoorbeeld meer ruimte creëren, vertelt kleurenconsulente Maja Bakema die zowel woningcorporaties als particulieren adviseert. "Hoe klein de ruimte ook is, met kleur kun je 'm voor het oog vergroten. Als je bijvoorbeeld van een smalle ruimte de lange wanden licht verft en de korte iets donkerder, lijkt de kamer meteen breder. Door het plafond een lichtere tint te geven dan de muur, lijkt de kamer hoger. Ook als je de bovenste rand van de muur in dezelfde kleur als het plafond schildert, wordt het plafond verlengd en lijkt het vertrek groter."

Het eerste advies dat Maja geeft is: begin niet te snel. "Het is belangrijk om eerst goed na te denken over het effect dat je wilt bereiken. Of de sfeer die je wilt creëren. En wat prioriteit heeft. Is bijvoorbeeld de woonkamer toe aan een opknapbeurt of juist de slaapkamer? Het spreekt voor zich dat je ook rekening moet houden met de kleuren van het meubilair, de gordijnen en de vloer. Die liggen immers vast. Met de onbeperkte mogelijkheden van kleur kun je vervolgens alle kanten op."

#### Optische trukendoos

Elke kleur heeft een ander effect, vertelt Maja. "Koele kleuren, zoals blauw, grijs en wit, maken een ruimte groter en ruimer. Ze creëren afstand en brengen rust en ruimte in een vertrek. Warme kleuren als rood, oranje en geel daarentegen maken een ruimte kleiner en behaaglijker. Ze komen meer op je af en geven je interieur een warme uitstraling." Groen staat symbolisch voor natuurlijke rust en is vrij neutraal. Deze kleur springt niet zo in het oog als rood en creëert ook niet zoveel afstand als blauw.

# Geef uw huis een nieuwe uitstraling

## Toveren met kleur



### Geen trek meer

De functie van een ruimte bepaalt ook de kleurkeuze. Wist u bijvoorbeeld dat de eetlust in een blauwe eetkamer afneemt? Handig als u wilt lijnen, maar anders geen goed idee. Warme tinten daarentegen, als crèmeachtige geeltinten, oud rood en terracotta, stimuleren de eetlust en houden u langer aan tafel. Leuk om te weten is ook dat uitbundige variaties op deze kleuren, zoals geel en oranje, er voor zorgen dat u sneller gaat eten. Denk na over het effect dat u wilt bereiken en zoek daar de juiste kleur bij. Zo kan een kleurrijke studeerkamer inspireren en stimuleren, maar ook juist afleiden en de concentratie verstoren. Het is maar wat u wilt.

### Overdrijf niet

Waak voor het gebruik van teveel dezelfde kleuren. "Het is niet verstandig om in één ruimte alleen warme of alleen koele tinten te gebruiken", stelt Maja. "Dat is eentonig en verveelt snel. Juist de balans tussen warm en koel zorgt voor spanning en evenwicht."

Andere tip. Beperk felle kleuren tot één wand. "Anders wordt het al snel te extreem en onrustig in huis", adviseert Maja. "Verstandig is het om de andere wanden dan juist rustig en ingetogen te houden. Andersom werkt hetzelfde. Luister rustige tinten op met sprekende kleuraccenten. De hal is de ideale plek om te experimenteren of iets gekks te doen. Daar loop je toch alleen maar doorheen."

### Kleur is licht

Kleuren ontstaan door licht. Zowel natuurlijk als kunstmatig licht bestaat uit kleuren. De charme van licht is dat het continue verandert. Kijk daarom eerst altijd wat licht met een bepaalde kleur doet. U kunt kleine potjes verf gebruiken om een plankje te verven. Houdt deze vervolgens eens bij de gordijnen en de bank. Kijk dan wat er met de kleur gebeurt en of het is zoals u gedacht had.



### Kleding voor je huis

Kleuren beïnvloeden elkaar, zowel positief als negatief. Het is dan ook belangrijk om een kleur nooit geïsoleerd te beoordelen. In relatie met de omgeving kan een kleur net niet helemaal passen. Kleuren moeten elkaar versterken. Kleuren die dicht bij elkaar liggen hebben, net als bij kleding, de neiging snel te gaan vervelen. Het is juist belangrijk om meer contrast te zoeken. Dat is spannender en geeft bovendien veel meer sfeer en persoonlijkheid aan uw huis.

### Handige links

[www.kleur-interieur.startpagina.nl](http://www.kleur-interieur.startpagina.nl)  
[www.101woonideeen.nl](http://www.101woonideeen.nl)  
[www.kleurinspiratie.nl](http://www.kleurinspiratie.nl)  
[www.eh-i.nl](http://www.eh-i.nl) (eigen huis en interieur)  
[www.majabakema.nl](http://www.majabakema.nl)

"Kijk, daar heb je 'Hatert werkt'." Trots wijst André Tijssen vanuit zijn auto naar het actiecentrum. Tijssen is namens de woningcorporaties WoonGenoot, Portaal en Talis projectmanager in Hatert. Hij houdt zich in de wijk bezig met de uitvoering van het Wijk Actie Plan (WAP). Het Actiecentrum is één van de zichtbare resultaten. Overigens niet het enige. Tijdens een wandeling door de wijk laat Tijssen zien wat er inmiddels gebeurd is en wat er nog op stapel staat.

"Hatert is door voormalig minister Ella Vogelaar aangewezen als zogenoemde 'aandachtswijk', met problemen op het gebied van wonen, werken, leren, opgroeien, integreren en veiligheid. Met een gericht Wijk Actie Plan (WAP) pakken we die problemen op. Dit plan bestaat uit vier hoofdthema's: Hatert werkt, Hatert thuis, Jong Hatert en Hatert ontmoet." Voor hij in de Zijpendaalstraat de auto verlaat, vat projectmanager André Tijssen de belangrijkste punten nog even samen.

# Hatert werkt



André Tijssen wandelt door Hatert

“Er gebeurt veel in de wijk, dat kun je duidelijk zien”

#### Hatert thuis

“We zijn het afgelopen jaar gestart met het uitwerken van de thema’s Hatert thuis en Hatert werkt. Een concreet voorbeeld is ‘Hatert werkt’, gevestigd op de hoek van de Couwenbergstraat, tegenover het winkelcentrum. Dit hoekpand is aangekocht door de drie betrokken woningcorporaties.” Hoog op de zijgevel prijken drie hartjes met daaronder ‘Hatert werkt’. “We hebben dat logo samen met bewoners ontwikkeld”, vertelt Tijssen. “We betrekken hen zoveel mogelijk. De levensgrote fotoportretten op de ramen van het actiecentrum zijn ook mensen uit de buurt.”

Het actiecentrum helpt buurtbewoners aan het werk en richt zich op reïntegratie, schuldhulpverlening en armoedebestrijding. Het centrum opende in juni officieel de deuren. “Sommige mensen stappen hier iedere dag binnen om het banenaanbod te checken. Ze kunnen zich inschrijven als werkzoekende of een cursus volgen. Laatst stapte er een dame binnen die vertelde dat haar man werkloos geworden was. Uit schaamte weigerde hij zelfs langs te komen. Na een paar dagen heeft iemand van het actiecentrum contact met hem opgenomen.”

#### Groen in de wijk

Tijssen wijst op het rijtje winkels naast het actiecentrum. “Het ziet er niet uit. We kijken

of we dat kunnen opknappen. Verder willen we het groenbeheer in de wijk efficiënter organiseren. Nu zijn er nog vele partijen op dat vlak actief: gemeente en diverse woningcorporaties. Maar we bekijken hoe we dat door één partij kunnen laten uitvoeren. In onze plannen betrekken we ook de groenopleiding van Helicon. We willen namelijk reïntegratieplaatsen, leerervaringsplaatsen en stageplaatsen creëren.”

#### Jongeren Lossen het Op (JOLO)

De komende tijd zal veel aandacht gegeven worden aan de thema’s Hatert Ontmoet en Jong Hatert. “We hebben een uniek jongerenproject: Jongeren Lossen het Op (JOLO). Hierbij leiden we jongeren uit de wijk op om te bemiddelen tussen jongeren en ouderen. Of tussen jongeren onderling. Inmiddels hebben we zo’n tien jongeren opgeleid maar we willen er nog veel meer opleiden.”

In het kader van Hatert Ontmoet liggen er plannen voor een wijktheater, waar integratie en opvoeding een belangrijke rol krijgen. En dan is er nog het wijkcentrum aan de Zijpendaalstraat. “Dat biedt prima voorzieningen voor de jeugd, maar het is wat te klein. Ook dit willen we oppakken.”

#### ‘Groene’ parelketting

Tijssen staat inmiddels weer in de Zijpendaalstraat, aan de rand van een groot

leeg grasveld. “Hier komt nieuwbouw. Een flat met daaronder een aantal zorgvoorzieningen. Achter de flat komt een gevarieerd woningaanbod. Een mix van betaalbare huurwoningen en koopwoningen in een wat duurdere prijsklasse.”

Tenslotte wijst Tijssen op de groenstrook rond de wijk. “Dat groen en die bomen, prachtig toch. Die strook ligt er al, maar er wordt nauwelijks iets mee gedaan. We willen hier een parkachtige omgeving van maken waar allerlei activiteiten georganiseerd kunnen worden. Evenementen en activiteiten voor iedereen. Een ‘groene parelketting’ met op elke plek de mooiste pareltjes.”



# Een huurwoning kopen?



Voor veel mensen is het een droom om een eigen huis te bezitten. Voor mensen die een woning huren, kan deze droom dichterbij komen als de woningcorporatie de zittende huurders de mogelijkheid biedt de huurwoning te kopen. Steeds vaker en steeds meer gaan woningcorporaties in Nederland over tot verkoop van huurwoningen.

De woningcorporaties investeren de verkoopopbrengsten in nieuwe woningen of voor renovatie van bestaande huurwoningen. Daarnaast wordt dit geld gebruikt voor de bekostiging van energiebesparende voorzieningen waardoor de woonlasten voor bewoners dalen of geïnvesteerd kunnen worden in projecten voor verbetering van de leefbaarheid in wijken buurten.

Al enige jaren verkoopt WoonGenoot huurwoningen in de wijken De Gildekamp en Heeskesacker. De woningen zijn in eerste instantie aan de zittende bewoners aangeboden. De mogelijkheid tot aankoop van de woning, bestaat voor deze bewoners nog steeds. Huurders zijn echter nooit verplicht hun huurwoning te kopen. Als een huurder niet wil kopen of kan kopen, verandert er voor deze bewoner helemaal niets. Bewoner en woningcorporatie blijven gewoon, huurder en verhuurder. Mocht de bewoner in de toekomst de huurovereenkomst beëindigen, dan zal WoonGenoot deze vrijkomende woning te koop aanbieden. Iedereen heeft dan de mogelijkheid deze woning te kopen. Sinds kort verkoopt onze woningcorporatie ook huurwoningen in de wijk Leuvenbroek. Een aantal van onze (voormalige) bewoners heeft

van dit aanbod gebruik gemaakt en de woning inmiddels gekocht. Ook in deze wijk hebben de zittende huurders nog steeds de mogelijkheid hun woning te kopen en zullen wij huurwoningen die in de toekomst vrijkomen, in de markt zetten en verkopen.

## Vooraf

Voordat u een (huur)woning koopt, moet u goed afwegen wat u doet. Alles is heel erg afhankelijk van uw eigen financiële positie en omstandigheden. Hieronder hebben wij een aantal van deze afwegingen 'kriskras' op een rijtje gezet.

- Een eigen huis heeft veel voordelen. Als de prijzen van de koopwoningen stijgen, kunt u bij verkoop daarvan meeprofiteren en zo een stukje eigen vermogen opbouwen.
- Als de waarde van de woning daalt, kunt u bij verkoop in de problemen komen.
- Huurwoningen van woningcorporaties zijn vaak gunstiger geprijsd dan andere koopwoningen.
- U hebt de mogelijkheid uw woning geheel naar eigen wens aan te passen, zonder allerlei aanvullende voorwaarden van de verhuurder. En veranderingen in of aan de woning kunnen de waarde van de woning doen stijgen.

- Bij een eigen huis zijn alle bijkomende kosten voor eigen rekening. Denk daarbij aan onderhoud en reparaties aan de woning, belastingen en verzekeringen.
- U hebt niets meer te maken met jaarlijkse huurverhogingen.
- Bij een hypothecaire lening kunnen de woonlasten als gevolg van rentestijging fors toenemen.
- Als u uw eigen huurwoning koopt, weet u precies wat u koopt. Niemand kent de woning beter dan uzelf. Bovendien blijft u in uw vertrouwde omgeving wonen en hebt geen bijkomende verhuiskosten.
- Als u gaat verhuizen kunt u bij een huurwoning de huur opzeggen, bij een koopwoning zult u de woning zelf moeten verkopen.
- Als u een woning koopt van een woningcorporatie, koopt u bijna altijd een goed onderhouden woning.
- Voor de aankoop van een huis, gaat u voor heel veel jaren een forse lening (hypotheek) aan. In de toekomst kan uw inkomen wijzigen of er doen zich veranderingen in uw gezin of relatie voor. Probeer daar rekening mee te houden. Denk eventueel aan een verzekering hiervoor.



Wanneer u een woning of huurwoning wilt kopen is het verstandig u vooraf goed te laten voorlichten. Neem contact op met een hypotheekadviseur en bankinstelling. Ze kunnen samen met u kijken welke hypotheek het beste bij u past en of u eventueel in aanmerking komt voor koopsubsidie.

Daarnaast kunt u een zogenaamde aankoopmakelaar in de arm nemen, die de waarde en de onderhoudstoestand van de woning die u wilt kopen, kan bepalen en u verder kan adviseren bij de koopovereenkomst et cetera.

## Mooie starterswoningen te koop in Leuvenbroek

Sinds kort verkoopt WoonGenoot vrijkomende huurwoningen in de wijk Leuvenbroek in het stadsdeel Lindenholt. Deze eengezinswoningen hebben drie of vier slaapkamers, een zolder en een (grote) tuin. Een deel van de woningen ligt schitterend aan het water. Ze zijn gunstig gelegen ten opzichte van winkels, scholen en openbaar vervoer. Afhankelijk van het woningtype variëren de verkoopprijzen van € 160.000 tot € 190.000 k.k.

# WoonGenoot realiseert fraaie nieuwbouw in Oosterhout



WoonGenoot bouwt, in samenwerking met projectontwikkelaar AM Wonen en aannemer BAM, prachtige Panoramawoningen en Laanwoningen aan de Volsellastraat en de Aquilastraat in Oosterhout. "Dit is het laatste stukje Oosterhout waar nieuwbouw gerealiseerd zal worden", vertelt Jos Meeuwsen, manager beheer vastgoed bij WoonGenoot. De nieuwbouw betekent voor WoonGenoot een mooie uitbreiding van het woningaanbod in Oosterhout. "We hadden hier 10 huurwoningen, daar komen er nu 19 bij."



## Eigentijdse en comfortabele woningen

Heeft u interesse in een van de beschreven nieuwbouwwoningen? Neem dan contact met ons op. WoonGenoot is elke maandag t/m donderdag tussen 8.30 en 16.30 uur, en iedere vrijdag tussen 8.30 tot 12.30 uur telefonisch te bereiken: (024) 3440639. U kunt uiteraard ook mailen: [info@woongenoot.nl](mailto:info@woongenoot.nl)

In de nieuwbouwwijk De Elten in Oosterhout realiseren WoonGenoot en AM Wonen momenteel project Belvédère: een complex met 16 Panoramawoningen en 26 Laanwoningen. De woningen worden gebouwd in een markante na-oorlogse bouwstijl, met gemetselde gevels met verschillende kleuren baksteen, tuitgevels, ronde gevelraampjes en traditionele daken met keramische dakpannen. WoonGenoot biedt 8 Panoramawoningen en 11 Laanwoningen aan als huurwoning.

### Eigentijds en comfortabel

Ondanks het feit dat de karakteristieke bouwstijl verwijst naar vroeger tijden, voldoet de nieuwbouw uiteraard aan alle eisen die tegenwoordig aan een woning worden gesteld. De woningen zijn eigentijds, comfortabel en al het hang- en sluitwerk voldoet aan het politiekeurmerk. Hoewel de woningen worden aangeboden in een wat duurder huursegment, verwacht Meeuwsen dan ook zeker belangstelling voor dit project. "Het is een aantrekkelijk

nieuwbouwproject. De landelijk gelegen woningen hebben een centrale ligging, enerzijds vlakbij Elst en richting Arnhem. Anderzijds zit je dichtbij Nijmegen. De bus stopt praktisch voor de deur, je bent binnen mum van tijd in het centrum van Nijmegen."

"Het zijn prachtige ruime woningen, fraai afgewerkt met bijzondere details", vervolgt Meeuwsen zijn verhaal.

"Oorspronkelijk werden deze woningen te koop aangeboden op de particuliere markt. De huizen zijn aangesloten op het stadsverwarmingnet en voldoen aan de laatste energienormen." WoonGenoot rust alle woningen standaard uit met een keuken met inbouwapparatuur. "De keukens zijn redelijk luxe, met inbouwapparatuur, een antracietkleurig keukenblad en witte keukenkastjes."

### Panoramawoningen


De Panoramawoningen zijn uitgevoerd in blokken van vier-onder-een-kap, met tuitgevels. De woningen hebben een riante woonkamer met een open

keuken en openslaande tuindeuren, drie comfortabele slaapkamers, een complete badkamer en een ruime zolderverdieping. De achtergevels van deze woningen zijn, door de waaivormige bouw, breder dan de voorgevel. Dit geeft de woningen een verrassend ruimtelijk effect. Door de ligging, aan de rand van de wijk, hebben de bewoners van deze huizen een prachtig, weids uitzicht.

### Laanwoningen

Vlak achter de Panoramawoningen, aan de Volsellastraat, liggen de Laanwoningen. Stijlvolle woningen met drie royale verdiepingen. Ook hier zijn drie slaapkamers aanwezig, een complete badkamer en een ruime zolderverdieping. De hoekwoningen zijn zelfs nog iets ruimer dan de rest. "De Laanwoningen worden naar verwachting in november opgeleverd", weet Meeuwsen. "De oplevering van de Panoramawoningen is een maand later. Ik ga ervan uit dat al deze woningen in Oosterhout eind 2009 bewoond zijn!"



A photograph of an elderly couple, Jo and Lenie Wouters, standing on a balcony. They are both smiling and looking towards the camera. The background shows a lush green landscape with trees and a distant building with a spire under a clear sky. The balcony has a white railing.

thuis bij Jo en Lenie Wouters

## “In Lent vonden wij de woning die wij zochten”

Bijna veertig jaar woonden Jo en Lenie Wouters in hun koopwoning in Gendt. Tot Jo in de bibliotheek iets las over nieuwbouw in Lent. “Dit appartementencomplex sprak ons gelijk aan. Ik heb WoonGenoot direct een brief geschreven met de vraag of wij hiervoor in aanmerking kwamen.”

De vijf etages tellende flat ligt aan de rand van Lent, tegen de uitgestrekte landerijen aan. De nog zanderige toegangsweg verraaft dat dit een wijk in aanbouw is. Aan de voet van de flat een paar rijtjes nieuwbouwwoningen. De balkons aan het flatgebouw lijken tegen de gevel aangeplakt. Jo en Lenie Wouters wonen op de vijfde etage van het appartementencomplex. Zodra we de zonnige woonkamer binnenstappen, valt het oog op een riant raam met uitzicht over de weilanden en, in de verte, de Prins Mauritsingel. “Dat raam is heerlijk. We kunnen de hele dag wel naar buiten kijken, dat verveelt geen moment.”

### Dichtbij de stad

Jo Wouters en zijn vrouw wonen inmiddels een jaar in Lent. Ze hebben er nog geen moment spijt van. “In Gendt woonden we ook heel prettig. We kenden

de burens door en door, onze kinderen groeiden samen op. Maar je wordt ouder, we hadden niet meer zoveel zin in die grote tuin, burens verhuisden en de buurt veranderde. Wij wilden wel wat dichterbij de stad wonen. Dit complex staat in een dorpse omgeving, maar met de fiets zijn we in tien minuten in het hartje van Nijmegen. We zijn zo bij de Waalbrug. Kijk, vanaf ons balkon kun je de brug zien, achter de bomen.” Hoewel het complex niet specifiek bedoeld was voor senioren, werd deze indruk wel gewekt.

Dat sprak de familie Wouters aan. “Het aanbod bestond uit wat duurdere huurwoningen. Daar komt toch een bepaald publiek op af.” Jo en Lenie voelen zich al helemaal thuis in het complex. “Iedereen gaat hier prettig met elkaar om. Er zijn soms gezellige activiteiten, zoals een nieuwjaarsborrel



of een barbecue. En stel dat er iets is, dan hebben we elkaars sleutel.”

### Actieve bewonersgroep

“We hebben hier gevonden, wat we samen zochten: een ruime woning, met maar liefst drie slaapkamers, in een heerlijk gebouw met een geweldige ligging. Het gebouw heeft trouwens wel wat kinderziektes. Sommige deuren gaan bijvoorbeeld erg zwaar. Maar we hebben inmiddels een bewonersgroep gevormd die dat soort mankementen aankaart bij WoonGenoot. Zodra wij iets doorgeven, onderneemt de woningcorporatie actie! Dat is toch geweldig!”